

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (plan urbanistic zonal) PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, SI DOTARI COMPLEMENTARE**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.G.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Reglementarile cuprinse in Planul Urbanistic General (P.U.G.) si R.G.U. aferent P.U.G.-SACELE nr. 36060/2000, aprobat cu HCL nr. 23 din 22.02.2001, respectiv hotaratea Consiliului local al municipiului Sacele nr. 170 din 17.12.2015 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului urbanistic general si a Regulamentului general de urbanism.

Odata aprobat, impreuna cu documentatia PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 republicat, Legea 350/2001, Ordonanta 27 din 27 august 2008 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001.

### **I. DISPOZITII GENERALE:**

#### **1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice:

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari **Planul Urbanistic Zonal** in vederea urmaririi si aplicarii acestuia;
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996.

#### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII:**

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza Certificatului de Urbanism nr. 227 din 13.05.2016 emis de Primaria Municipiului Sacele si a temei de proiectare.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale normativelor specifice domeniului sau complementare acestuia.

#### **3. DOMENIUL DE APLICARE:**

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:**

#### **Art. 1. terenuri agricole in intravilan:**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole in intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in PUG si in aceasta documentatie, cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

### **2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

#### **Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice**

a) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

b) Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

#### **Art. 2. Asigurarea echiparii edilitare**

a) Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

b) Autorizarea executiei constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efecturarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

#### **Art. 3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

## ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

### I. ZL1 - Zona de locuinte individuale :

Se compune din 15 loturi.

Se estimeaza o populatie de cca. 100 persoane.

Regim de inaltime maxim: P+2E;

POT max. = 35%; CUT max. = 0,8;

Inaltimea maxima la coama = 11 m;

Minim 25% din suprafata terenului va fi zona verde amenajata.

### II. ZL2 - Zona de locuinte insiruite:

Se compune din 19 loturi.

Se estimeaza o populatie de cca. 120 persoane.

Regim de inaltime maxim: P+E;

POT max. = 35%; CUT max. = 0,8;

Inaltimea maxima la coama = 8m;

Minim 25% din suprafata terenului va fi zona verde amenajata.

### III. ZL3 - Zona de locuinte colective de mici dimensiuni :

Se compune din 2 loturi pe care sunt amplasate cate trei blocuri de locuinte, avand in total 108 apartamente.

Se estimeaza o populatie de cca. 375 persoane.

Regim de inaltime maxim: P+4E;

POT max. = 20%; CUT max. = 1,2;

Inaltimea maxima la coama = 16 m;

Minim 25% din suprafata terenului va fi zona verde amenajata.

### Funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire conform Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism pentru zonele ZL1, ZL2 și ZL3:

- locuinte cu parti obisnuit, locuinte cu parti special care includ spatii pentru profesii liberale, case de vacanta, locuinte de tip vile, locuinte individuale sau cuplate;
- anexe gospodaresti (garaj, magazie unelte de gradinarit, foisor, etc.);
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;

### Funcțiuni interzise pentru zonele ZL1, ZL2, ZL3 :

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat sau prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie ori prin deseurile produse;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizarea de santier, pe durata existentei santierului;
- depozitare en gros;
- depozitare pentru vanzarea unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectarea deseurilor;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitate peste 3 masini;
- surse de poluare chimica;
- lucrari de terasamente care pot afecta amenajarile din spatiile publice sau private adiacente;

- Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții, amenajări și activități industriale sau agricole.

#### **IV. Zona Spatii Verzi**

Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor vor fi amenajate ca spatii verzi, astfel incat sa se realizeze minim 20 mp spatii verzi pe locuitor.

Spatiile verzi vor fi in procent de minim 25 % din suprafata fiecarui lot.

Pentru o populatie de 555 persoane se va realiza minim 11.100 mp teren liber amenajat ca zona verde.

#### **V. ZC - Zona circulatii – strazi principale, carosabil si pietonal**

Zona de circulatii se compuna din drumuri carosabile si pietonale. Drumurile propuse sunt strazi de categoria a III-a cu doua benzi de cate 3,50m pe sens, cu trotuare bilaterale de minim 1,5m latime si zona verde adiacenta drumului minim 1m latime.

##### **Accese carosabile:**

Spre incintele proprietatilor accesul se realizeaza direct din strada, prin intermediul sectoarelor cu bordura de acces, prevazute cu pante proiectate care sa asigure dirijarea colectarea si descarcarea apelor de suprafata spre zonele verzi.

##### **Circulatia pietonala:**

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente strazilor, cu o latimea de minim 1,50 m. In incinta proprietatilor, circulatia pietonala se va realiza prin sectoare pavate.

##### **Parcari:**

Parcarea autoturismelor se va face in garaje amplasate la parterul sau demisolul/subsolul constructiilor si pe platforme de parcare.

Accesele in incinte se vor face din strazile propuse prin intermediul sectoarelor cu bordura de acces.

In profil longitudinal drumurile au fost astfel proiectate incat pantele sa asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole si canale.

Parcarea auto se va face in afara drumurilor publice, in interiorul parcelei.

- pentru locuinte unifamiliale cu 3 camere cu o suprafata desfasurata de pana la 180mp se va asigura minim un loc de parcare;
- pentru locuinte unifamiliale cu mai mult de 3 camere cu o suprafata desfasurata mai mare de 180mp se va asigura minim 2 locuri de parcare;

pentru locuinte colective se va asigura minim 1 loc de parcare/apartament si 20%vizitatori (minim 1 loc).

##### **Structura rutiera**

Sistemul rutier pentru drumuri va fi dimensionat in faza de proiect tehnic.

Documentatia a fost elaborata in concordanta cu reglementarile din legislatia privitoare la incadrarea si proiectarea cailor de comunicatie rutiera si a angajarii vehiculelor pe drumurile publice si incinte economice, precum si cu respectarea Legii 401/2003 privind modificarea Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor.

## BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL - S = 29.438 mp

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS		P.O.T. PROPUS	C.U.T. PROPUS	REGIM DE INALTIME	INALTIME LA COAMA
		mp.	%	mp.	%				
1	ZL1 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE/CUPLATE	-	-	7809.0	25.57	35%	0,8	max. P+2E	11m
	din care: 1a - CONSTRUCTII	-	-	2733					
	1b - CIRCULATII INTERIOARE	-	-	1952					
	1c - ZONA VERDE AMENAJATA	-	-	3124					
2	ZL2 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE INSIRUITE	-	-	4205.0	13.77	35%	0,8	max. P+E	8m
	din care: 2a - CONSTRUCTII	-	-	1472					
	2b - CIRCULATII INTERIOARE	-	-	1051					
	2c - ZONA VERDE AMENAJATA	-	-	1682					
3	ZL3 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI	-	-	9632.5	31.54	20%	1,2	max. P+4E	16m
	din care: 3a - CONSTRUCTII	-	-	1926					
	3b - CIRCULATII INTERIOARE	-	-	2408					
	3c - ZONA VERDE AMENAJATA	-	-	5298					
4	ZC - CIRCULATII	-	-	8894	29.12				
	din care: 4a - CIRCULATII AUTO + PLATFORME PARCARE	-	-	3113					
	4b - CIRCULATII PIETONALE	-	-	2224					
	4c - ZONE VERZI ADIACENTE DRUMURILOR	-	-	3558					
5	TEREN LIBER	30551	100.00	-	-				
	TOTAL ZONA VERDE = 1c + 2c + 3c + 4c	-	-	13671	44.73				
	<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>30551</b>	<b>100</b>	<b>30551</b>	<b>100</b>				

### Art. 4. Indicii de ocuparea terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezenta documentatie

#### Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

Pentru ZL1: POT max. = 35%; CUT max = 0,8;

Pentru ZL2: POT max. = 35%; CUT max = 0,8;

Pentru ZL3: POT max. = 20%; CUT max = 1,2;

### Art. 5. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Sunt de utilitate publica: caile de comunicatii, sistemele de alimentare cu energie electrica.

## III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

### 1. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

#### Art. 1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Pentru locuinte se recomanda o astfel de orientare incat sa asigure insorirea pentru majoritatea incaperilor. Pentru spatiile de depozite, bucatarii, spatii de preparare, etc., se recomanda orientarea spre nord.

#### Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;

- parcaje, resurse de energie;
- conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, termice, electrice si de telecomunicatii si infrastructuri.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform HG 43/1997, a regimului de aliniere propus si respectarea normelor legislative in vigoare.

Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare si exploatare (sisteme de transport utilitati si instalatii) se vor autoriza cu avizul Administratiei de Drumuri.

### **Art. 3. Amplasarea fata de aliniament**

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public.

Cladirile vor fi amplasate retrase fata de aliniamentele propuse la distantele prevazute in profilele stradale 1-1, 1'-1', 2-2, 3-3, 3'-3', 4-4, 4'-4', 5-5, 6-6 si 7-7. Retragerea constructiilor fata de alinierea propusa se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice.

### **Regimul de aliniere este stabilit în funcție de profilul transversal propus a se realiza.**

Acesta va fi:

- 10,00 m din axul strazii in profil stradal tip 1;
- 10,00 m din axul strazii in profil stradal tip 1';
- 12,00 m din axul strazii in profil stradal tip 2;
- 10,00 m din axul strazii in profil stradal tip 3;
- 10,00 m din axul strazii in profil stradal tip 3';
- 16,00 m din axul strazii in profil stradal tip 4;
- 12,00 m din axul strazii in profil stradal tip 4';
- 10,00 m, respectiv 29,00 m din axul strazii in profil stradal tip 5;
- 10,00 m, respectiv 13,5 m din axul strazii in profil stradal tip 6;
- 13,00 m din axul strazii in profil stradal tip 7;

### **Art. 4. Alinierea in interiorul parcelei**

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, de 2,00 m, daca pe fatada respectiva sunt prevazute ferestre si 0,60 m, daca pe fatada respectiva nu sunt fereste;

In functie de numarul de constructii care se vor amplasa in interiorul parcelei se vor respecta:

- normele de insorire si iluminat natural;
- conditiile de vizibilitate in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate;
- conditii generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor speciale;
- asigurarea protectiei contra zgomotelor si nocivitatilor;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

## **2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Art. 1. Accese carosabile**

a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

b) Numarul si configuratia acceselor se determina conform anexeii 4 la Regulamentul General de Urbanism.

c) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei eliberata de

administratorul acestora.

Accesele si parcajele nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

### **Art. 2. Accese pietonale**

a) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

b) Prin accese pietonale se intelege cai de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevata de servitutea de trecere publica, potrivit legii.

c) Accesale pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

### **Art. 1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitara**

a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, gaze naturale, electricitate si canalizare.

b) De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice locale pentru locuintele individuale in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului;
- beneficiarul se obliga sa racordeze noile constructii, potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local, la reseaua publica de apa, canal, electricitate, gaze, atunci cand acestea se vor realiza.

c) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile aliniatului (a) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

### **Art. 2. Realizarea de retele edilitare**

a) Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

b) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

### **Art. 3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

a) Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.

b) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

c) Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

## **4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

### **Art. 1. Parcelarea**

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete in doua sau mai multe loturi distincte in vederea realizarii de noi constructii.

Autorizarea executarii parcelarilor si subparcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- forma si dimensiunile parcelei sa permita amplasarea uneia sau mai multor constructii cu functiuni compatibile cu functiunea dominanta;
- respectarea aliniamentelor si a alinierilor impuse;

- respectarea indicilor de ocupare ai terenului prevazuti in prezenta documentatie;
- accesibilitate la caile de comunicatii si la retelele tehnico-edilitare.
- existenta unui front la strada conform profilelor staradale;
- suprafata minima a lotului este de 200 mp pentru cladiri individuale;

### **Art. 2. Inaltimea constructiilor**

Pentru ZL1: max. P+2E maxim 11 m;  
 Pentru ZL2: max. P+E maxim 8 m;  
 Pentru ZL3: max. P+4E maxim 16 m;

### **Art. 3. Aspectul exterior al constructiilor**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

## **5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

### **Art. 1. Parcaje**

Parcajele sau garajele necesare se vor amplasa in cadrul parcelelor. Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativului P132/93 si R.G.U. aprobat cu HG 525/1996.

- pentru locuinte unifamiliale cu 3 camere cu o suprafata desfasurata de pana la 180mp se va asigura minim un loc de parcare;
- pentru locuinte unifamiliale cu mai mult de 3 camere cu o suprafata desfasurata mai mare de 180mp se va asigura minim 2 locuri de parcare;
- pentru locuinte colective de mici dimensiuni se va asigura minim 1 loc de parcare/apartament si 20%vizitatori (minim 1 loc).

### **Art. 2. Spatii verzi**

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei. Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi, avand si rol decorativ si de protectie.

Constructiile de locuinte vor fi prevazute cu minim 2 mp/locuitor de zona verde.

Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate de minim 25% din suprafata parcelei.

### **Art. 3. Imprejmuiri**

Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public, acolo unde se impun, vor fi transparente, dublate de gard viu, cu o inaltime de maxim 1,80 m si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat;

- Imprejmuirile dinspre vecini vor fi opace cu inaltime de maxim 2,00 m.

In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

## **IV. DISPOZITII FINALE**

### **Art. 1. Autorizarea directă:**

Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizațiilor de construire se face in baza proiectelor intocmite in faza P.T.

Pentru obiective ce se doresc a se construi pe terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z.,

altele decat cele prevazute in P.U.Z. se vor întocmi documentații de urbanism, în vederea studierii și detalierii condițiilor de amplasare a acestora

## **Art. 2. Litigii**

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.

Intocmit,  
Arh. Radu-Mihai Sansebes

Sef proiect,  
Arh. Georgeta Sansebes